



COMUNE DI MADDALONI
(Provincia di Caserta)

P . U . A .
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Approvato con delibera di G.M. n. 124/2013

RIQUALIFICAZIONE AREE URBANE DEGRADATE
INTERVENTI PER LA RIGENERAZIONE URBANA
Realizzazione di un Complesso Edilizio in via Caudina,179

VARIANTE 2024

Comune di Maddaloni

Email: prot.generale@pec.comune.maddaloni.ce.it

N° Protocollo: 0050865

Data: 08-10-2024 Ora: 10:00

Oggetto: POSTA CERTIFICATA: Integrazione spontanea alla variante PUA di cui alla delibera di G.M. del 17/10/2023. ISTANZA del 19 giugno 2024 prot. 33134

Mittente/Destinatario: carlo.roperti@archiworldper.it

Email: carlo.roperti@archiworldpec.it

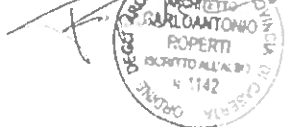


TAV. 12
BIS

BOZZA DI CONVENZIONE

Ott. 2024

PROGETTISTA
Carlo Roperti, architetto



COMMITTENTE
EFFE INVESTMENTS s.r.l.

[Handwritten signature of Carlo Roperti]

Carlo Roperti - ARCHITETTO - email: arch.roperti@gmail.com

COMUNE DI MADDALONI

Provincia di Caserta

SCHEMA DI

**CONVENZIONE PER INTERVENTO MEDIANTE P.U.A. DI
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON DEMOLIZIONE E
RICOSTRUZIONE DI UN COMPLESSO EDILIZIO.
RIQUALIFICAZIONE DI AREE URBANE DEGRADATE E HOUSING
SOCIALE**

REPUBBLICA ITALIANA

Ai sensi:

- Decreto Legge n.70/2011 art.5 comma 9, convertito in Legge n.106 del 12.07.2011 e s.m.i.;
- Legge Regionale n.19 del 28.12.2009 - art.7, comma 5 - come modificata dalla L.R. n.1 del 05.01.2011 e s.m.i.;
- Legge Regionale n. 16/2004 e s.m.i.;

Il giorno.....in nel mio studio alla Via
..... innanzi a me dottor, Notaio in
....., iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di
si sono costituiti:

- da una parte Ing. Fortunato CESARONI nato a Caserta il 25.11.1961, in qualità di rappresentante del COMUNE DI MADDALONI e Dirigente dell'Area VI "Servizio Urbanistica ed Edilizia", giusta nomina con decreto Sindacale n. 52 del 04/09/2023, domiciliato per la carica presso la Sede Comunale, che interviene ai sensi dell'art.107 del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000, nel seguito del presente atto sarà denominato semplicemente "Comune";

dall'altra parte:

- dott. FARINA Luigi, nato a Maddaloni il 15 marzo 1966, domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale interviene al presente atto non in proprio ma in qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della Società per azioni "EFFE INVEST S.p.a.", società costituita ed operante nel territorio dello Stato italiano, con sede legale in Maddaloni alla Via Caudina n.179, ove domicilia per la carica, capitale sociale di euro 105.000,00 (centocinquemila virgola zero zero) interamente versato, rappresentato da n.10.500 azioni del valore nominale di euro 10,00 ciascuna, codice fiscale, partita IVA e numero d'iscrizione nel Registro Imprese di Caserta: 02793980612 e R.E.A. n.195980, autorizzato alla stipula del presente atto in virtù dei poteri conferitigli dal vigente Statuto Sociale, che nel presente atto sarà denominato "soggetto attuatore", società proprietaria dell'immobile situato in Maddaloni alla Via Caudina 179, riportato nel competente Catasto Fabbricati al Foglio 21, particella 5473, sub 1, Cat.F/2, - sub 2, Cat.C/2, - sub 3, Cat.C/2 ; particella 5474, ente urbano; particella 5475, sub 1, Cat.A/10;

confinante con detta Via Caudina, con fabbricato ex Edilsaro, con proprietà Aiello e con rete ferroviaria, salvo altri e come meglio in fatto.

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo,

PREMETTONO

- il Decreto Legge n.70 del 13.05.2011, convertito in Legge n.106 del 12.07.2011 e s.m.i., all'art. 5, c. 9, introduce una normativa nazionale quadro per la riqualificazione delle aree urbane degradate prevedendo interventi di sostituzione edilizia con volumetria aggiuntiva e modifiche di destinazione

d'uso e sagoma;

- la Regione Campania ha approvato la Legge Regionale n. 19 del 28 dicembre 2009 e s.m.i. ad oggetto "Misure urgenti per il rilancio economico, per la riqualificazione del patrimonio esistente, per la prevenzione del rischio sismico e per la semplificazione amministrativa", pubblicata sul BURC del 29.12.2009 con dichiarazione d'urgenza;

- la Regione Campania con la Legge n.1 del 05.01.2011 e s.m.i. ha apportato modifiche e integrazioni alla L.R. 19/2009;

- la Regione Campania con la Legge n. 16 del 22.12.2004 e s.m.i., "Norme sul regolamento del Territorio" definisce i PUA e gli Interventi per la Rigenerazione Urbana;

- le predette leggi sono finalizzate al contrasto della crisi economica, alla tutela dei livelli occupazionali, al miglioramento della qualità urbana ed edilizia utilizzando criteri di sostenibilità e tecnologie ecosostenibili, a favorire l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile, al miglioramento strutturale del patrimonio edilizio esistente, a incrementare il patrimonio di edilizia pubblica e privata anche attraverso la riqualificazione di aree urbane degradate salvaguardando il patrimonio storico, artistico, paesaggistico e culturale;

- in particolare il comma 5 dell'art.7 della L.R.19/2009 e la L.16/2004 e s.m.i. prevedono interventi, anche in deroga agli strumenti urbanistici ma nel rispetto degli standard di cui al D.M.1444/68, di sostituzione anche con cambiamento di destinazione d'uso e che prevedano la realizzazione di una quota non inferiore al trenta per cento per le destinazioni di edilizia sociale di cui all'art.1 c.3 del D.M. 22 aprile 2008;

- la società EFFE INVEST s.p.a. in qualità di proprietaria della consistenza immobiliare sita in Via Caudina n.179, riportata in catasto Fabbricati al **Foglio 21, particella 5473**, sub 1, Cat.F/2, - sub 2, Cat.C/2, - sub 3, Cat.C/2; **particella 5474**, ente urbano; **particella 5475**, sub 1, Cat.A/10;

in data 26.01.2012 ha presentato al Comune di Maddaloni un Piano Urbanistico Attuativo per un intervento da realizzare ai sensi del comma 9 della L.n.106/2011 e del comma 5 dell'art.7 della L.R.19/2009 s.m.i., relativo alla riconversione ad altri usi di una porzione della volumetria esistente del complesso immobiliare di proprietà;

- il suddetto P.U.A. è stato adottato con delibera di G.C. n. 277 del 05/10/2012;

- il P.U.A., che non ha avuto osservazioni, è stato approvato con delibera di G.C. n° 124 del 17.10.2013 e pubblicato nel BURC n°5 del 20.01.2014, entrando in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione;

- il 04.07.2017 con rep. n. 5792 raccolta n. 4124 è stata stipulata, con atto del notaio Vincenzo CALDERINI, la Convenzione con il Comune di Maddaloni registrata a Caserta il 25.07.2017 al n° 24838/19036;

- il sopraindicato soggetto attuatore dichiara di avere la piena disponibilità delle aree interessate e, conseguentemente, di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;

- le aree di cui alla presente convenzione hanno una superficie territoriale di mq.17.084,00 interamente ricadenti nello strumento urbanistico comunale vigente (PUC), in cui viene identificato quale PUA N. 23;

- in data 19.06.2024 con prot. gen. 33134, il soggetto attuatore, ha presentato al Comune di Maddaloni istanza di Variante al predetto PUA N. 23, successivamente integrata in data 18/07/2024 con prot. n°38295, ed in data 20.09.2024 con prot. n°47231, composta dai seguenti elaborati allegati al presente atto che ne costituiscono parte integrante e sostanziale:

- n° 0.0bis -RELAZIONE TECNICA DI VARIANTE - NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE (prot.gen.47231 del 20/09/2024);
- n° 0.1 -STRALCI PLANIMETRICI (prot.gen.33134 del 19/06/2024);
- n° 0.2 -PLANIMETRIA GENERALE (prot.gen.33134 del 19/06/2024);
- n° 0.3 -PLANIMETRIA D'USO E VERIFICA STANDARD (prot.gen.33134 del 19/06/2024);
- n°0.4 bis - PLANIMETRIA CON AREE DA CEDERE AL COMUNE (prot.gen.47231 del 20/09/2024);
- n° 0.5 - PLANIMETRIA RETE FOGNATURA E RETE ACQUEDOTTO (prot.gen.33134 del 19/06/2024);
- n° 0.6bis -PLANIMETRIA RETE ENEL PUBBLICA ILLUMINAZIONE - FOTOVOLTAICO (prot.gen.47231 del 20/09/2024);
- n° 0.7 - FABBRICATO A-B (piante-prospetti-sezioni) (prot.gen.33134 del 19/06/2024);
- n° 0.8 - FABBRICATO C-D (piante-prospetti-sezioni) (prot.gen.33134 del 19/06/2024);
- n° 0.9 - FABBRICATO E(piante-prospetti-sezioni) (prot.gen.33134 del 19/06/2024);
- n° 1.0 -FABBRICATO COMMERCIALE (prot.gen.33134 del 19/06/2024);
- n° 1.1 -PLANIMETRIA PIANO INTERRATO-ZONA RESIDENZIALE (prot.gen.33134 del 19/06/2024);
- n° 1.2bis - SCHEMA CONVENZIONE (prot.gen.47231 del 20/09/2024);
- n° 1.3 -PLANIMETRIE E TABELLE-PUA APPROVATO PUA PROPOSTO (prot.gen.38295 del 18/07/2024);
- n° 1.4 - PLANIMETRIA PROGETTO DEFINITIVO DELLE OPERE SOSTITUTIVE DEI PASSAGGI A LIVELLO (prot.gen.38295 del 18/07/2024);
- n°1.5 - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO - Opere di Urbanizzazione (prot.gen.47231del 20/09/2024);

- vengono inoltre allegati i seguenti elaborati, a corredo del P.U.A. approvato con D.G.C. n. 124 del 17/10/2013, in quanto non oggetto di variazioni:

- Tav. 1 - INQUADRAMENTO URBANISTICO;
- Tav. 2.1 - RILIEVO DELLO STATO DI FATTO - Planoaltimetrici;
- Tav. 2.2 - RILIEVO DELLO STATO DI FATTO - Edifici;
- Tav. 2.3 - RILIEVO DELLO STATO DI FATTO - Doc. fotografica;
- Tav. 2.4- RILIEVO DELLO STATO DI FATTO - Volumetrie esistenti;
- Studio Geologico;

- la variante al P.U.A. è stata adottata con delibera di G.C. n°..... in data..... e conseguentemente, nel rispetto degli strumenti di partecipazione procedimentale stabiliti dalla normativa vigente, l'avviso di deposito del piano adottato è stato pubblicato nel BURC n. e sul sito web del Comune di Maddaloni nonché all'Albo pretorio per trenta giorni consecutivi;

- la variante al P.U.A., è stata approvata con delibera di G.C. n°..... del e pubblicata nel BURC n..... del e sul sito web del Comune;
- la variante al P.U.A. è entrata in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione;
- il soggetto attuatore dichiara di essere in grado di assumere gli obblighi e gli impegni contenuti nella presente convenzione per sé e per i propri aventi causa.

Tutto ciò premesso, quale parte integrante ed inscindibile del presente atto, le parti qui intervenute

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

Art. 1 - Oggetto della convenzione

La presente convenzione ha per oggetto la definizione dei rapporti convenzionali tra il Comune e il Soggetto Attuatore, relativamente al PUA, meglio descritto nelle premesse e negli allegati;

Il Soggetto Attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per lo stesso vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.

L'attuazione dell'intervento edilizio di cui alle premesse deve avvenire nel rispetto delle norme della presente convenzione e degli elaborati di progetto che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art. 2 - Durata della convenzione

La durata della presente convenzione, tenuto conto che parte dell'intervento riguarda edilizia residenziale sociale, è fissata in anni venti.

È consentito apportare in fase di esecuzione, con la preventiva approvazione dell'Ente, le modifiche planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche, e le dotazione di aree per standard, servizi pubblici o di uso pubblico o di interesse generale.

Art. 3 - Trasmissione degli obblighi

Gli obblighi assunti con la presente convenzione sono trasmissibili in tutto o in parte, previa comunicazione al Comune. Il firmatario della presente convenzione resta comunque obbligato nei confronti del Comune in caso di inadempienza degli aventi causa.

Agli aventi causa è riconosciuta la facoltà di subentrare nelle fidejussioni in proporzione agli obblighi assunti e al dante causa è contestualmente riconosciuta la riduzione delle fidejussioni prestate originariamente, previa rivalutazione degli obblighi ancora da assolvere.

Art. 4 - Programmazione degli interventi

La volumetria totale afferente all'intervento edilizio oggetto della presente convenzione è pari a *mc. 34.883,43*.

Essa è dedotta da una maggiore volumetria preesistente pari a *mc. 103.773* (Tav.n.2.4), la cui quantità rimanente -pari a *mc. 68.889,57*- sarà oggetto di delocalizzazione, ricorrendone i presupposti, mediante successivi provvedimenti tecnico-amministrativi da attivare ai sensi della Legge n.106/2011 e della legislazione regionale vigente in materia, come già previsto nella deliberazione di G.C. n. 277 del 05.10.2012, di adozione del PUA, e nella deliberazione di G.C. n. 124 del 17.10.2013, di approvazione del PUA, integralmente recepito dal vigente PUC.

Prima del ritiro del titolo edilizio relativo al singolo edificio, il soggetto attuatore dovrà presentare il progetto esecutivo relativo alle opere di urbanizzazione e agli standards, per acquisirne il parere favorevole dai competenti uffici del Comune, anche per lotti.

Le opere, gli impianti, i manufatti realizzati o da realizzare in esecuzione della presente convenzione non potranno essere costruiti o modificati in difformità dalle prescrizioni contenute nel progetto esecutivo, se non previa formale presentazione di variante da presentarsi nei termini di legge.

L'intervento edilizio, di cui alle premesse ed al precedente art. 1, per la parte di interesse pubblico, prevede oltre alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria (rete fognante, idrica, gas metano, pubblica illuminazione, marciapiedi e camminamenti):

- la realizzazione del 30% della volumetria residenziale assentita destinata ad edilizia sociale di cui all'art.1 comma 3 del D.M. 22 aprile 2008;
- la realizzazione dei seguenti standards urbanistici da cedere al Comune:
 - a) verde pubblico;
 - b) parcheggi pubblici e marciapiedi pubblici;

Il PUA in variante recepisce la realizzazione del tratto di strada, previsto dal nuovo PUC e ricompreso nelle opere sostitutive previste dal Protocollo di Intesa approvato con D.G. n. 45 del 30.07.2019, per la soppressione dei P.L. linea Cassino-Napoli da realizzarsi a cura di R.F.I. spa, che tra l'altro in data 12.06.2023 ha depositato al comune di Maddaloni avviso di avvio del procedimento volto all'apposizione del vincolo preordinato l'esproprio, in coerenza, con la D.C.C. n. 52 del 21/12/2023 recante *"Progetti definitivi delle opere sostitutive dei passaggi a livello ai Km 219+319, Km 222+139 e Km 225+686 della Linea Cassino-Napoli in Comune di Maddaloni di cui alla conferenza di servizi convocata in data 7 settembre 2023. Parere di competenza ex art.19DPR 327/2001. Provvedimenti"*.

Rimarrà pertanto a carico ed a favore del concessionario ogni adempimento ed accordo con R.F.I. Spa, relativo alla definizione della procedura di esproprio in corso per la realizzazione dell'opera.

In particolare oltre ad edilizia commerciale e direzionale, il progetto prevede:

A) EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

- 1) la realizzazione di n. 20 alloggi da destinare alla locazione /cessione convenzionata secondo i parametri stabiliti per un totale di circa mq. 2.029,50 (SLR=2029,50 mq circa, oltre SNR e box auto).

B) EDILIZIA LIBERO MERCATO

- 1) la realizzazione di n. 50 alloggi da cedere a libero mercato a destinazione residenziale per un totale di mq. 4.735,50 (SLR= 4735,50 mq circa, oltre SNR e box auto);
- 2) la realizzazione di superfici a destinazione commerciale/direzionale per un totale di circa mq. 2.206,00 (SLC= 2200 mq circa, SDR= 500 mq circa)

C) SERVIZI PUBBLICI DA REALIZZARE E CEDERE GRATUITAMENTE AL COMUNE

- 1) Parcheggi pubblici 667,00 mq
- 2) Verde pubblico attrezzato 2.286,00 mq
- 3) Marciapiedi 498,00 mq

D) SERVIZI PUBBLICI DI PROPRIETA' E GESTIONE PRIVATA DA

REALIZZARE

1) la realizzazione di una unità immobiliare da destinare all'istruzione (asilo nido/scuola materna) per un totale di circa mq 328,40 + 265,00 esterni;

2) la realizzazione di una unità immobiliare da destinare alle attività collettive/sportive (palestra) per un totale di circa mq. 499,45.

E) AREE PRIVATE VINCOLATE AD USO PUBBLICO

Viabilità di accesso allo spazio verde attrezzato pubblico di mq. 620: mq. 1.925;

Verde di uso pubblico, posto sui garages privati: mq. 624

Tutte le opere dovranno essere conformi al progetto approvato con i citati atti deliberativi.

Art. 5 - Realizzazione degli alloggi.

Il Soggetto Attuatore si impegna mediante convenzione, con il Comune di Maddaloni a locare/cedere a canone/prezzo sostenibile, e secondo le norme di legge, a soggetti in possesso dei requisiti che saranno individuati dal Comune con apposito bando predisposto dal soggetto attuatore, (e secondo le indicazioni ed i parametri di legge), gli alloggi relativi all'edilizia sociale. Essi dovranno essere meglio individuati nei singoli progetti di dettaglio relativi ad ogni richiesta di P.d.C. o SCIA Alternativa.

Art. 6 - Cessione gratuita delle aree per i servizi pubblici e per l'urbanizzazione primaria e secondaria, nonché delle opere su di esse previste

Il Soggetto Attuatore, ai sensi dell'art. 28 della legge 1150/42 e degli artt. 26 e 31 della legge regionale n.16/2004 ss.mm.ii., si obbliga per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune le aree per le opere di urbanizzazione, le opere e le infrastrutture ivi realizzate, nonché a destinare ad uso pubblico le aree a standard e le viabilità a tale uso destinate, come da progetto approvato, meglio individuate nelle Tav. 0.4 bis e Tav. 0.6 bis, allegata alla Variante al P.U.A.

Art. 7 - Contributo relativo agli Oneri di urbanizzazione

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono calcolati, ai sensi di legge, secondo l'importo unitario vigente al momento del rilascio del provvedimento abilitativo, ferma restando la possibilità di scomputo ai sensi dell'art.16 comma 2 DPR 380/2001.

Art. 8 - Contributo relativo al costo di costruzione

Gli oneri relativi al contributo commisurato al costo di costruzione saranno calcolati, ai sensi di legge, secondo l'importo unitario vigente al momento del rilascio del provvedimento abilitativo, ferme restando le riduzioni previste ai sensi dell'art. 17 DPR 380/01 ed eventuali scomputi.

Art. 9 - Realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri relativi

Il Soggetto Attuatore, a totale/parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti, assume a proprio carico la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Le parti precisano che per qualsiasi evenienza e per il controllo di dati e delle misure di progettazione, essi fanno ampio e specifico riferimento a tutta la documentazione allegata ed approvata.

Il Soggetto Attuatore si impegna, pena la decadenza della presente convenzione, ad inserire nei contratti stipulati con le imprese appaltatrici delle opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo, la clausola di

risoluzione di diritto del contratto stesso in caso di ritardo imputabile all'impresa appaltatrice superiore a n. 180 giorni.

Ai fini della realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri relativi, si dà atto:

- che l'art. 13 comma 7 del Codice dei contratti n. 36/2023 recita "le disposizioni del codice si applicano, altresì, all'aggiudicazione dei lavori pubblici da realizzarsi da parte di soggetti privati, titolari di permesso di costruire o di un altro titolo abilitativo, che assumono in via diretta l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale del contributo previsto per il rilascio del permesso, ai sensi dell'articolo 16, comma 2, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e dell'articolo 28, comma 5, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, ovvero eseguono le relative opere in regime di convenzione;

Richiamato l'allegato I.12 e gli art. 1) 2) 3) 4) 5) del codice 36/2023 "Opere di urbanizzazione a scomputo del contributo di costruzione di cui all'art. 13, comma 7;

- l'art. 50 comma 1 lettera a) del codice 36/2023, con il quale le stazioni appaltanti procedono all'affidamento dei contratti di lavori, servizi e forniture di importo inferiore alle soglie di cui all'articolo 14 affidamento diretto per lavori di importo inferiore a 150.000 euro, anche senza consultazione di più operatori economici, assicurando che siano scelti soggetti in possesso di documentate esperienze pregresse idonee all'esecuzione delle prestazioni contrattuali anche individuati tra gli iscritti in elenchi o albi istituiti dalla stazione appaltante;

Si dà atto che le garanzie finanziarie prescritte sono integralmente comprese nella garanzia fidejussoria di cui all'art. 13 seguente.

Art. 10 - Collaudo delle opere di urbanizzazione e degli standards.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione e degli standards da cedere al Comune, dovrà essere effettuata sotto la direzione e collaudo di tecnici abilitati, incaricati dal soggetto attuatore, che dovrà dettagliare con documentazione di rito, l'andamento dei lavori al Dirigente AREA 6 Servizio 1 - Urbanistica-Edilizia, con cadenza almeno annuale ed all'ultimazione e collaudo degli stessi.

La data di inizio dei lavori dovrà essere comunicata all'Amministrazione Comunale con preavviso di almeno quindici giorni, previa acquisizione dei titoli abilitativi previsti.

Ultimate le opere di urbanizzazione ed ogni altro adempimento costruttivo ad esse relativo, il Soggetto Attuatore presenterà al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione con richiesta di collaudo finale delle opere eseguite.

Le opere saranno collaudate da un tecnico abilitato incaricato dal soggetto attuatore o da un tecnico incaricato dal Comune ed a spese del Soggetto Attuatore.

Gli impianti, tutti i servizi, strade, spazi di sosta e parcheggio, fognature, rete idrica, pubblica illuminazione e quanto altro previsto tra le opere ed aree pubbliche, passeranno gratuitamente in consegna al Comune quando sia stata accertata la loro esecuzione a regola d'arte.

Con il verbale di consegna e presa in carico viene trasferito a carico del Comune anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Sino a che non avviene ciò sarà obbligo dal titolare del titolo curare la

manutenzione ordinaria e straordinaria.

Nel caso si riscontrassero delle manchevolezze alla realizzazione l'Amministrazione comunale potrà richiedere, dietro semplice comunicazione scritta, che il soggetto attuatore provveda alla sistemazione conformemente alle disposizioni del presente atto.

Art. 11 - Utilizzo e manutenzione delle aree per servizi pubblici (standards) e per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Le aree e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria potranno essere utilizzate per il cantiere solo sino alla fine dei lavori relativi alla realizzazione delle opere stesse. In seguito all'approvazione del collaudo saranno aperte all'uso pubblico e non potranno essere ulteriormente utilizzate per il cantiere. Il Soggetto Attuatore assume a proprio carico, sino alla intervenuta approvazione del collaudo ed alla cessione materiale al Comune, gli oneri della manutenzione delle aree, delle opere di urbanizzazione e degli standards. In caso di inadempienza, il Comune, previa diffida formale, ha facoltà di intervenire in danno escutendo la fidejussione senza necessità di ulteriori procedure.

Art. 12 - Responsabilità solidale e inadempienze

Come stabilito all'art. 3, gli obblighi assunti con la presente convenzione sono trasmissibili in tutto o in parte, previa comunicazione al Comune. Il firmatario della presente convenzione resta comunque obbligato nei confronti del Comune in caso di inadempienza degli aventi causa.

In caso di inadempienza, previa diffida ad adempiere entro un termine considerato congruo in relazione all'adempimento da assolvere, da inoltrare con lettera raccomandata al Soggetto Attuatore e accordando allo stesso un termine non inferiore a gg. 30 per eventuali osservazioni, il Comune, ferma restando la facoltà di escussione della fidejussione per importo pari all'ammontare dovuto, procede all'esecuzione in danno.

Art. 13 - Garanzie finanziarie

A garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore con la presente convenzione, viene prestata al Comune ed in suo favore fideiussione n. _____ del _____ rilasciata da _____, quale Compagnia Assicurativa o Società a tanto autorizzata, ed in copia allegata alla presente (All. ____), per l'importo complessivo di € 710.000,00, pari al costo delle opere di urbanizzazione primaria ed allacciamenti come risultante dal Computo Metrico Estimativo allegato al PUA (TAV. 15).

La fidejussione prestata deve contenere espressamente la clausola di rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale e il pagamento a semplice richiesta scritta dell'Ente.

Il soggetto attuatore, per essere liberato dall'obbligo di pagamento del premio annuale, deve consegnare alla Società garante l'originale della polizza con autorizzazione di svincolo dell'Ente garantito, oppure apposita dichiarazione liberatoria dello stesso.

Il soggetto attuatore assume formale impegno a completare le opere oggetto di garanzia entro tre anni, e pertanto la stessa fideiussione avrà validità legale di anni tre. In caso di estensione dei tempi di realizzazione delle opere oltre tale termine, la garanzia dovrà essere conseguentemente adeguata nella scadenza.

E' prevista la riduzione della fidejussione in base agli obblighi assunti, fatti

salvi i disposti degli articoli della presente convenzione circa l'adeguamento in caso di aumento degli importi unitari degli oneri di urbanizzazione.

L'importo della fidejussione potrà essere ridotto in proporzione al valore delle opere eseguite, purché collaudate.

Agli aventi causa è riconosciuta la facoltà di subentrare nelle fidejussioni in proporzione agli obblighi assunti e al dante causa è contestualmente riconosciuta la riduzione delle fidejussioni prestate originariamente, previa rivalutazione degli obblighi ancora da assolvere.

Art. 14 - Agibilità e consegna degli alloggi

Il Soggetto Attuatore, per sé e suoi aventi causa, si impegna a consegnare agli acquirenti le unità immobiliari relativi al libero mercato solo dopo aver completato, collaudato i servizi pubblici e le opere di urbanizzazione primarie e secondarie previste e dopo aver ottenuto il certificato di agibilità o a seguito di presentazione della S.C.A.

Art. 15 - Standard qualitativi

Ai fini della approvazione delle eventuali varianti e/o delle deroghe alla Proposta d'Intervento che potranno essere proposte dal Soggetto Attuatore, le parti fin d'ora concordano che gli standards qualitativi relativi alle prestazioni energetico-ambientali ed alle tecniche costruttive, richiamati dalla Legge regionale n. 19/2009 e s.m.i. saranno quelli previsti dalla normativa vigente, dalle Linee Guida in materia di Edilizia Residenziale Sociale emanate dalla Regione Campania con deliberazione n. 572 del 22 luglio 2010, pubblicata sul BURC n. 52 del 2 Agosto 2010, ed al Protocollo Itaca Sintetico, ai quali già sostanzialmente è stato rapportato il progetto edilizio approvato.

Art.16 Dichiarazioni

La società, come rappresentata, da me Notaio preventivamente richiamata ai sensi del D.P.R. 445/2000 artt. 3 e 76 sulle responsabilità penali in cui si incorre in caso di dichiarazioni mendaci o formazione e uso di atti falsi, ai sensi e per gli effetti del combinato disposto dell'art. 40, comma 2, della Legge 28 febbraio 1985 n.47 e dell'art.137 lettera c) del D.P.R. 380/01 (T.U. dell'Edilizia), dichiara che i manufatti oggetto di recupero volumetrico, sono stati edificati in data anteriore al primo settembre 1967 e che successivamente a tale data non sono stati realizzati lavori per i quali è richiesto il rilascio di ulteriori titoli abilitativi.

Art. 17 - Spese e oneri

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del Soggetto Attuatore, che chiede l'applicazione delle agevolazioni previste dalla legislazione vigente.

Art. 18 - Pubblicità degli atti

Il progetto approvato con delibera di G.C..... è parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Art. 19 - Trascrizione e benefici fiscali

Il Soggetto Attuatore rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

Il Soggetto Attuatore autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui alla presente convenzione, sono fatte in esecuzione dello strumento urbanistico raccordato con la legge regionale n. 19/2009 come modificata dalla L.R. n. 1/2011 e s.m.i. L.R.16/2004.

Art. 20 - Controversie

Per tutte le contestazioni che dovessero sorgere in merito alla presente convenzione, si dichiara competente il Foro di Santa Maria Capua Vetere.

Le parti, a tutti gli effetti, eleggono il proprio domicilio:

- il Comune, presso la propria Sede comunale;
- La società Effe Invest Spa, c/o la propria sede sita in Maddaloni alla via Caudina 179.

Le parti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato, dichiarando di averne perfetta conoscenza.

Del presente atto, scritto in parte da persona di mia fiducia e in parte da me Notaio, ho dato lettura ai comparenti che lo approvano.

Atto sottoscritto alle ore

Occupi pagine undici fin qui di sei fogli.

FIRMATO:

..... **Comune di Maddaloni)**

..... **Soggetto attuatore**

..... **NOTAIO**